

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 16 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 8 日 午前 9 時 50 分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 25 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 2 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市中郷町 17 番地 2

建物の名称 ローゼマンション中郷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中郷町 17 番 2 の 29

建物の名称 603 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 62.87 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊橋市中郷町 17 番 2

地 目 宅地

地 積 1157.05 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市中郷町 17 番 3

地 目 宅地

地 積 29.98 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 11 万 8 7 0 3 分の 3 8 4 2

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 11万8703分の3842

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 28 日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 伊 藤 祐 加

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物と売却対象外の建物（家屋番号 中郷町 17 番 2 の 30、建物の名称 605 号）の隔壁の一部が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 豊橋市中郷町 17 番地 2

建物の名称 ローズマンション中郷

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中郷町 17 番 2 の 29

建物の名称 603 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 62.87 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 豊橋市中郷町 17 番 2

地 目 宅地

地 積 1157.05 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市中郷町 17 番 3

地 目 宅地

地 積 29.98 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 11 万 8 7 0 3 分の 3 8 4 2



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 11万8703分の3842



令和 7 年(又)第 21 号

令和 7 年 8 月21日受理

令和 7 年 9 月 18日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所豊橋支部

執行官 大 澤 雅 人

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊橋市中郷町 17 番地 2

建物の名称 ローズマンション中郷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中郷町 17 番 2 の 29

建物の名称 603 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 62.87 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 豊橋市中郷町 17 番 2

地 目 宅地

地 積 1157.05 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 豊橋市中郷町 17 番 3

地 目 宅地

地 積 29.98 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 11 万 8703 分の 3842

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 11万8703分の3842



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(債務者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	次のとおり 管理費 月額 6,090円 修繕積立金 月額 11,310円 駐車場使用料 月額 3,000円	令和7年8月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明
管理費等照会先	高光トラスト株式会社 電話 ()	
その他の事項	物件1建物は隣戸の目的外隣戸605号と付合により双方の建物が一体で利用されていると見受けられた	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物配置図(概略)のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■管理組合の形式等	名 称	ローズマンション中郷管理組合
	法 人 格	無
	管理方式	全委託管理
	管理会社	高光トラスト株式会社
	管 理 員	無
	管 理 室	無
■大規模修繕計画の有無	無	
■耐震性能診断の受検の有無	無	
■駐車場設備	有（有料 3,000円/月）	
	すぐには使用できない（抽選）	
■ペット飼育	可（ペット飼育細則等は無し）	
■規約共用部分	無	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 高光トラスト株式会 社 担当者	1 当社が物件 1 建物を含む一棟の建物であるローズマンション中郷の 管理業務を行っています。 2 物件 1 建物 6 0 3 号室及び目的外隣戸の 6 0 5 号室の壁を取り払っ て一体の居宅にする改修工事を何時頃に実施したのか、また、経緯 等は分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1建物の状況は、建物間取図(概略)、土地建物配置図(概略)及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は北側にエントランスが設置されている。
- 3 物件1建物を含む一棟の建物の敷地は平坦で公道とほぼ等高に接しており、地形は整形である(土地建物配置図(概略)参照)。
- 4 物件1建物を含む一棟の建物の敷地の北側及び南側には平置駐車場設置され、敷地内には駐輪場が設置されている。
- 5 物件1建物及び目的外隣戸(605号)は、室内で双方の壁が取り払われているのが、見受けられた。
また、物件1建物の洗面台東側及び目的外隣戸(605号)との玄関ホールとの壁も取り除かれており、物件1建物及び目的外隣戸(605号)とは相互に往来できる状況であり、居室として一体で利用することができるように改修工事が実施されたものと見受けられた(建物間取図(概略)及び写真③参照)。
- 6 物件1建物の洋室、ダイニングキッチン及び和室の各部屋には債務者の所有と思われる家財道具及び大量の動産類が残置されており、ダイニングキッチンのダイニングテーブル及びキッチンの上には日用品等の動産類、債務者宛の郵便物、請求書及び買い物のレシート等が無造作に混在した状況で残置されており、床面にも多数の動産類及び書類等が散乱したような状況で山積していた。
また、玄関の扉を開けたところ、人の出入りを遮るような状況で、車のタイヤ4本が玄関の真中に残置されていた。
- 7 物件1建物の各部屋は汚損及び損傷が散見され、物件1建物は経年以上に劣化していると思受けられた。
また、浴室の風呂桶は長期間給湯していないと思われ、風呂桶の中は埃が堆積しており、かなり汚損した状態になっていた。
- 8 物件1建物内の状況は、上記6及び7記載のとおりのため、買受人は物件1建物を使用収益するためには相応の改修費用及び清掃費用を負担することになると思われ、動産の処理が必要になる場合には相応の処分費用を負担することになると思われる。
- 9 上記5記載のとおり、物件1建物及び目的外隣戸(605号)は壁面を取り除く改修工事を実施したものと思われ、双方の建物は一戸の区分所有建物のように一体で居室として利用されているものと見受けられたことから、物件1建物の買受人は物件1建物を当然に使用収益することはできないと思われる。
物件1建物の買受人が使用収益するためには、目的外隣戸(605号)の所有者と建物の使用方法等について何らかの協議が必要になると思われる。
- 10 物件1建物の室内はペットを飼育している様子は見受けられなかったが、ダイニングキッチンの床にペットの排泄物を吸い取るペットシートが敷かれていた。
- 11 物件1建物の和室には、仏壇が存在し遺骨が置かれていた。
- 12 債務者の住民票住所地である物件1建物のドアポストに、物件1建物の使用状況等につき照会書を投函したが債務者からの協力は得られなかった。
- 13 物件1建物の占有関係は3枚目及び4枚目記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 8月26日(火) 9:05 — 9:15	名古屋法務局	登記記録事項証明書交付申請 公図、地積測量図、建物図面取得
R7年 8月26日(火) 10:30 — 10:55	目的物件所在地	物件確認、占有状況調査、現況調査実施通知書投函
R7年 8月28日(木)	当庁	管理費照会書送付
R7年 9月 1日(月) 14:20 — 14:30	目的物件所在地	解錠立入実施通知投函
R7年 9月 5日(金) 9:00 — 10:30	目的物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影(屋内外)、占有状況調査、土地概測、図面作成、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年 9月 5日

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

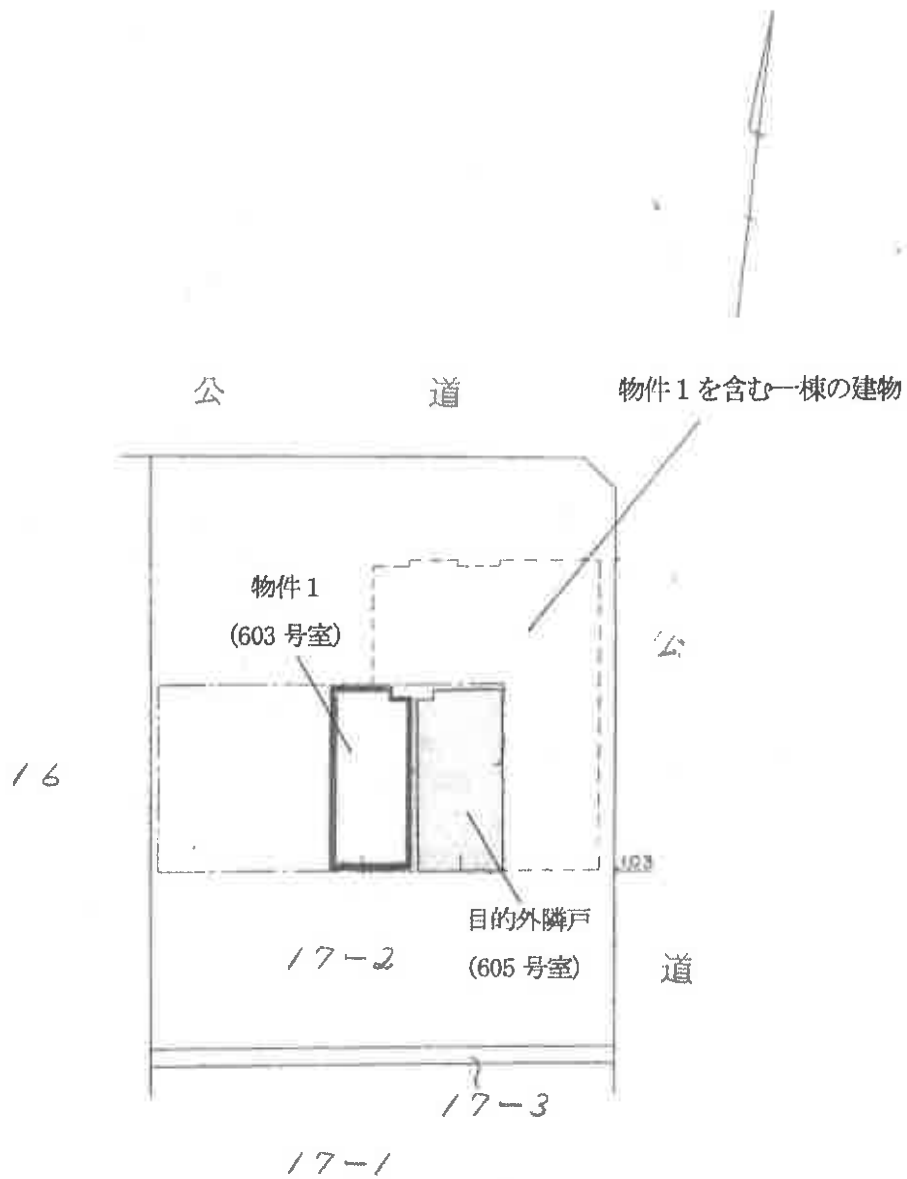
☐ 令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。なお、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物配置図（概略）



建物間取図（概略）



物件1建物を含む一棟の建物

①



屋外の状況

②



目的外隣戸(605号)玄関

物件1玄関

屋外の状況（玄関）

③

物件1との壁を取り払って造作した場所から東側が目的外隣戸(605号)



屋内の状況（ダイニングキッチン）

④



屋内の状況（ダイニングキッチンから和室方向撮影）

令和7年	(又)	第21号
令和7年	8月25日	受理
令和7年	9月5日	現地調査
令和7年	9月10日	評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
田 島 拓

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 3,720,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 豊橋市中郷町 17番地2 建物の名称 ローズマンション中郷 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 中郷町 17番2の29 建物の名称 603号 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 6階部分 62.87平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 豊橋市中郷町17番地2 地目 宅地 地積 1,157.05平方メートル 土地の符号 2 所在及び地番 豊橋市中郷町17番地3 地目 宅地 地積 29.98平方メートル (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 118,703分の3,842 土地の符号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 118,703分の3,842		同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「豊橋」駅の南方 道路距離約 1 km 豊鉄バス「中郷」停留所の南方 道路距離約 4 5 0 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中に共同住宅等が見られる既成住宅地域	
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区（大規模集客施設制限地区） 居住誘導区域ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	1, 187. 03 m ² ほぼ長方形 間口 約30m 奥行 約39. 5m
接面道路の状況	・ 北側幅員約5. 4m舗装市道に等高接面 ・ 東側幅員約5. 5m舗装市道に等高接面 ・ 両道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当	
土地の利用状況等	当該マンション敷地及び駐車場等として利用されている。その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり あり
土壌汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壌サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・ 浸水実績図内 (令和5年6月洪水 (付近まで)、平成20年8月洪水、昭和49年7月洪水) …マップあいち「水害情報マップ」による	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローズマンション中郷	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和59年1月10日 新築 経過年数 約 42 年 経済的残存耐用年数 約 3 年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 吹付タイル等 その他 標準仕様	
設備等	エレベーター 有(1基) 駐車場 有(但し、すぐには使用不可) 集会室 無 その他 ー	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通	
管理の形態等	管理組合 有(ローズマンション中郷管理組合) 法人格：無 管理方式 全委託管理 管理会社 高光トラスト株式会社 管理形態 管理員：無 管理室：無	
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合の積立金総額：12,367,271円(令和7年7月31日現在) 負担決議された工事負担金：無 ペットの飼育等：可 規約共用部分：無 大規模修繕計画の有無：無	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	6 階部分 (603号) 中間住戸 主要開口部の方位：南向	
床 面 積	62.87m ² (登記面積) 67.65m ² (壁芯面積)	
間 取 り	2DK	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 電気、給排水、都市ガス —
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 滞 納 額	6,090円 (月額) 11,310円 (月額) 3,000円 (月額) なし あり (令和7年8月末日現在 円) 管 理 費 : 円 修繕積立金 : 円 小 計 : 円 遅延損害金 : 円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書の記載のとおり。	
特 記 事 項	・東側隣接戸 (605号) と部分的に出入りが可能であり、本件所有者兼債務者が当該隣接戸と併せて一体的に占有しているものと視われる。 ・経年相応の設備等に係る機能的陳腐化が認められる。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
233,000	62.87	0.09	1,320,000

特に注記ない場合、計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った(以下同じ)。

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率＝ $\left[\text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年}}{\text{年数 } 3 \text{ 年} + \text{経過年数 } 42 \text{ 年}} \right\} \times (1 - \text{観察減価等 } 20\%) \right] = 0.09$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
98,000	0.94	1,187.03	0.95	3,842 / 118,703	3,360,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 豊橋(県)－24

公示価格 90,000円/㎡ × 時点修正 101.1 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 91 = 標準画地価格 98,000円/㎡
(上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：方位東向1.02

地域格差：街路、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：地積大0.90×角地1.04＝0.94

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の築後経過年数等を考慮し、上記のとおり査定。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,320,000	3,360,000	1.02	4,770,000

ウ 個別格差：階層補正 1.02 × 位置補正 1.00 × その他補正 1.00 = 1.02

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

[取引事例・売出し価格水準]

(類似構造・同種・同年代(豊橋市内))

A 令和5年12月 107,000 円/㎡ (昭和59年5月建築, 専有面積51.54㎡)
B 令和7年3月 101,000 円/㎡ (昭和58年11月建築, 専有面積49.69㎡)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域品等 比較	建物品等 比較	試算価格 (千円未満四 捨五入) (円/㎡)
A	107,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	102,000
B	101,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	103,000

事情補正:取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正:区分所有建物価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正:取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域品等比較:利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較:建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

- (2) 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ
103,000	1.02	62.87	6,610,000

ア 基準階の比準価格:試算価格の中庸値を採用した。

イ 個別格差:1(3)ウに同じ。

ウ 専有面積:登記数量による。

3 収益価格の試算(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期首 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 =イ÷ウ×(1- 0.03) エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
722千円 (17.4%)	326千円	7.5%	4,216千円	0.8163	3,442千円 (82.7%)	4,160,000円 (100%)

途中計算は千円未満を、収益価格は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り： 下記オ複利現価率で採用した割引率を参考として対象物件の存する地域の特性および社会・経済情勢等を考慮のうえ、査定した。

エ 3年目期末復帰価格： 売却に要する費用を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定し、控除した。

オ 複利現価率： 下表《分析期間中のキャッシュフロー》で採用した割引率により求めた。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	768	768	768	768
	共益費収入	36	36	36	36
	駐車場収入	36	36	36	36
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	840	840	840	840
	空室損失	84	84	84	84
	貸倒損失	25	25	25	25
	有効総収益	731	731	731	731
	イ 総費用				
イ 総費用	維持管理費	209	209	209	209
	修繕費	38	38	38	38
	公租公課	63	63	63	63
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	36	36	36	36
	運営支出合計	358	358	358	358
	資本的支出	190	47	47	47
	総費用合計	548	405	405	405
ウ 経費率(%)		49.0	49.0	49.0	49.0
(運営支出/有効総収益)					
エ 有効純収益		183	326	326	326
オ 複利現価率(割引率7%)		0.9346	0.8734	0.8163	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		171	285	266	

※ 割引率＝一般市場における収益物件の標準的な投資利回りを基準として、建物の築年数、管理の状況等を勘案の上、割引率を7.0%と決定した。

※ 総収益および総費用の各項目は、調査時点において近隣地域等における目的物件類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また手法の特性上、想定要素を含み、将来収益および将来費用の予測については不確実性がある。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の費用性を反映した①を関連づけ、収益性を反映した③も考慮し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) アーイ
①積算価格	4,770,000	0	4,770,000
②比準価格	6,610,000	0	6,610,000
③収益価格	—		4,160,000
④調整後の価格	6,000,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

まず、調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を判定する。

調整後の 価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ-オ
6,000,000	0.80	0.80	0.97	—	3,720,000

イ 市場性修正：隣戸と一部往来可能であり、独立性が保持されていない為、上記のとおり修正する

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費、修繕積立金の滞納相当額を割合として控除。

第6 参考価格資料

地価公示等価格（豊橋(県)－24）

所 在 : 豊橋市中郷町145番3
価 格 : 90,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「豊橋」駅の南方道路距離約1.1km
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東側幅員3.6m市道に接面
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

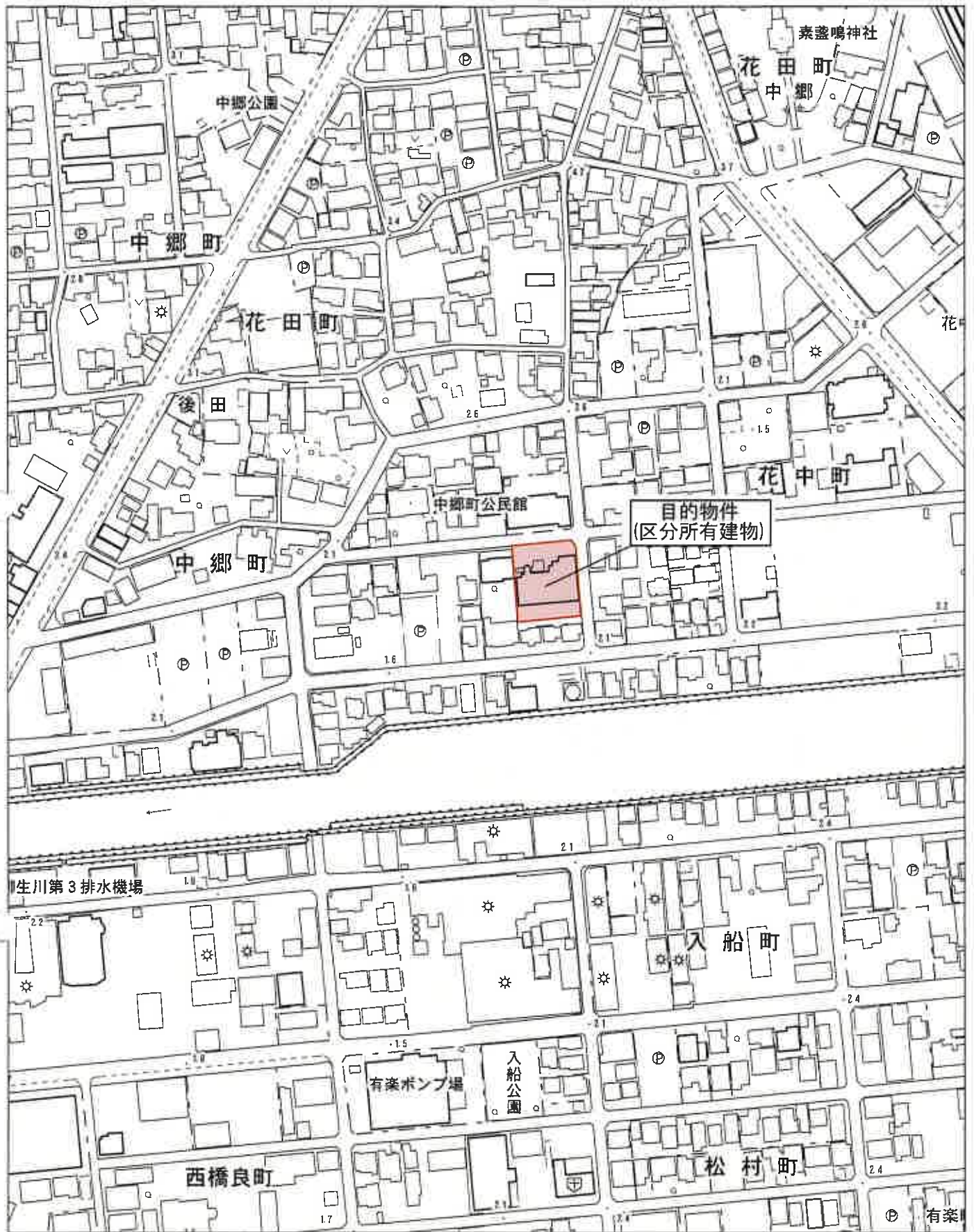
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図（概略）
- 7 現況写真

以 上

GSI Maps



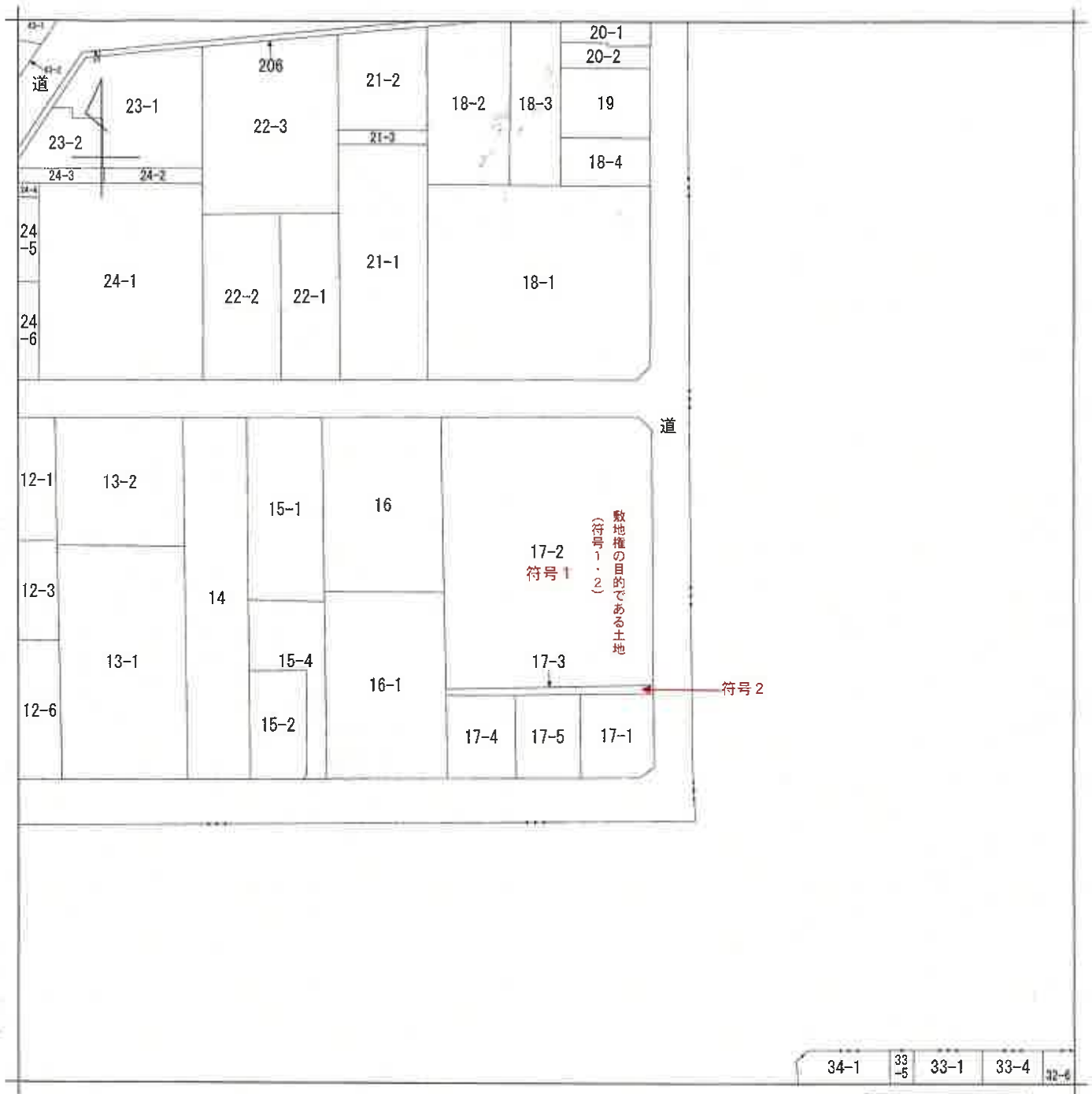
位置図



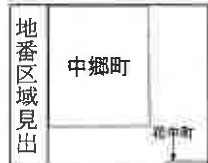
1 / 2,500
0 100 m



位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	豊橋市中郷町				地番	17番2			
出縮力尺	1/600	精度分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年6月19日

名古屋法務局

地図整理番号：M67669

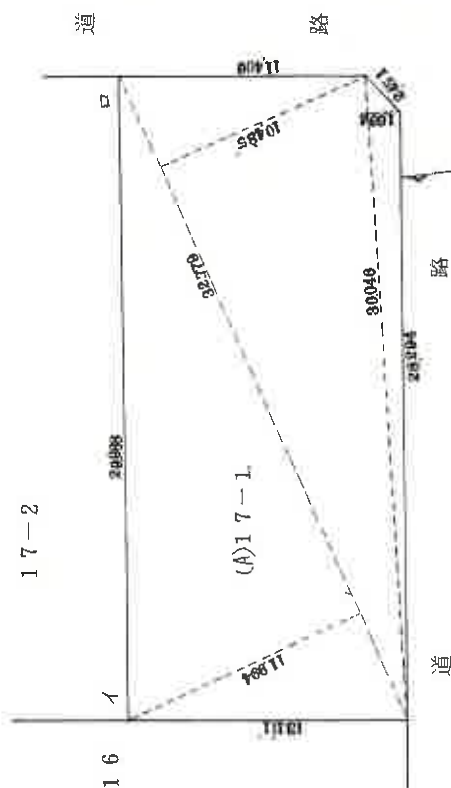
登記官





17-1.17-2.

豊橋市中郷町



米 麵

(A) 17-1.

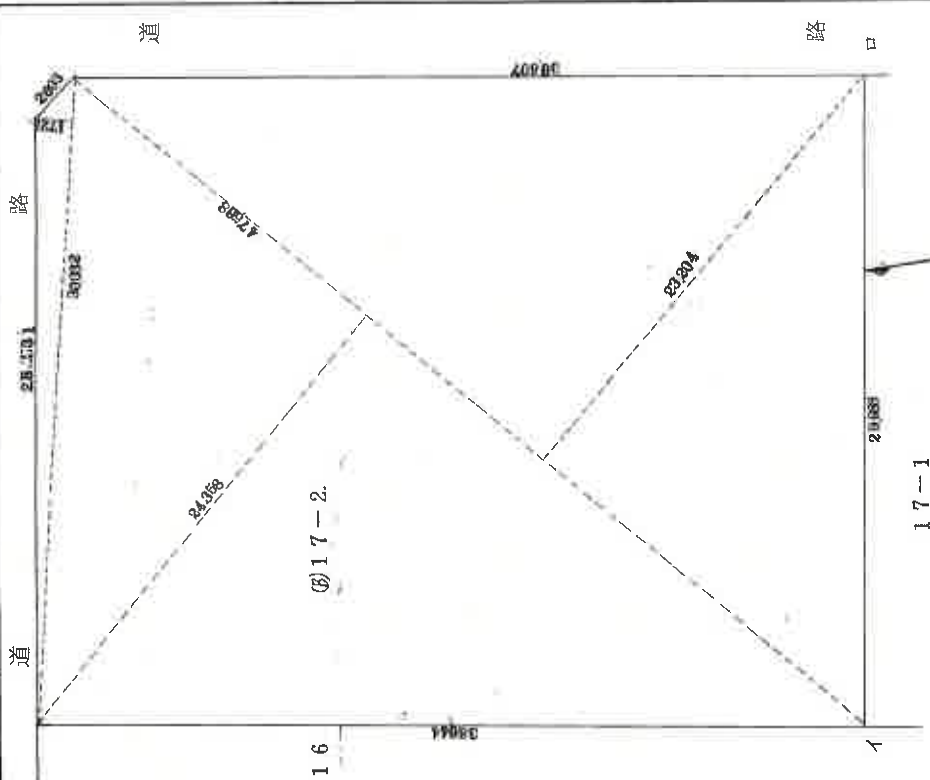
$$\begin{array}{r} 32.779 \times (1.994 + 1.0435) \times 0.5 = 367.6000955 \\ 30.046 \times 1.664 \times 0.5 = 249.98272 \\ \hline \text{計} = 392.5983675 \end{array}$$

※ 392.59m

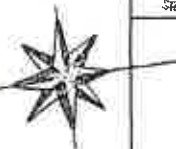
(B) 17-2

$$\begin{array}{r} 47.568 \times (23.204 + 24.358) \times 0.5 = 1131.214608 \\ 1.721 \times 0.5 = 258.42536 \\ \hline \text{計} = 1157.057144 \end{array}$$

※ 1157.05㎡



7-11



S. 57.10.19

單位m, m²

作者

土地家屋調査士

昭和57年10月18日(製作)

縮尺

1/250

(會員專用)

(愛知県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和59年2月8日

1970012

前 17-1 後 (新) 17-1, 17-2, 17-4

地 番 17 番 3, 17-1

土地の所在 豊橋市中郷町

敷 (符地 号権 2) の 目 的 である土地

求 積

B: 17-3

$1 = 30.011 \times 1.000 = 30.011000$

$口 = 30.011 \times 0.998 = 29.950978$

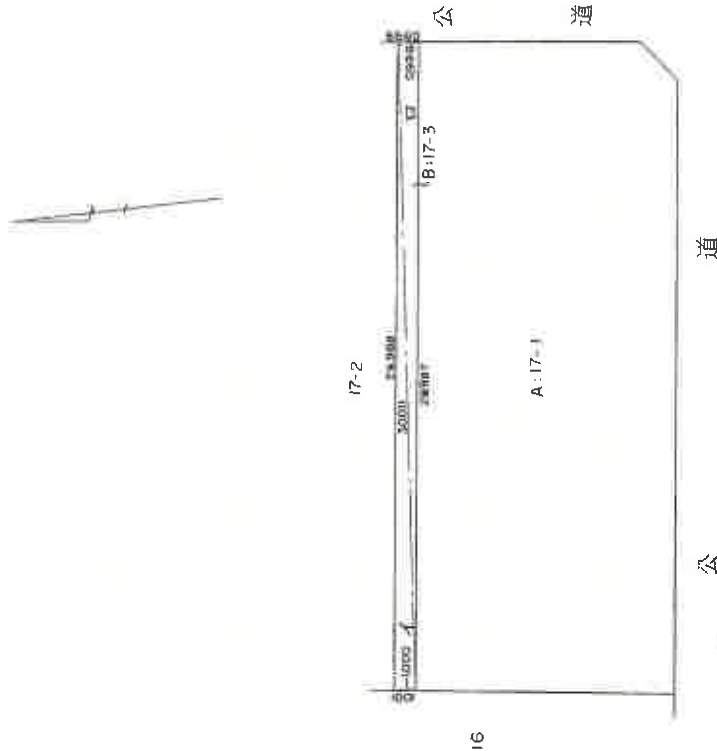
計 59.961978

% 29.980989

地 積 29.98 m²

A: 17-1

392.5983675 ~ 29.980989 = 362.6173785



18.59.2.8

作製者	土地家屋調査士	(昭和59年/月)	申請人	株式会社	縮尺	1/250
			代表取締役			

(会員専用)

登記年月日：昭和59年2月17日

5970073

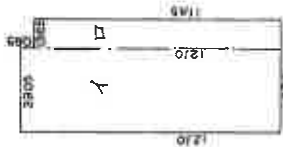
各階平面図

家屋番号 中郷町/7-2-29

建物図面

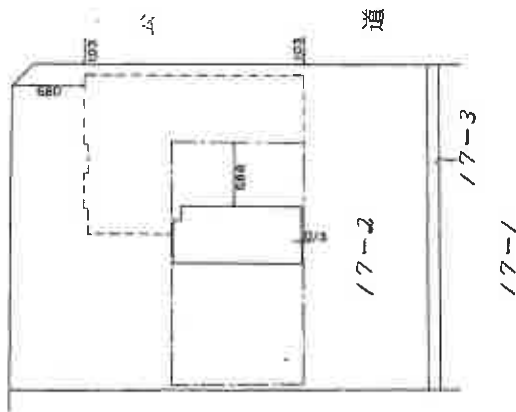
建物の所在 豊橋市中郷町/7番地2

$1 = 3.905 \times 12.10 = 47.25050$
 $2 = 1.365 \times 11.45 = 15.62825$
計 62.87975
床面積 62.87 m²



建物の在る部分6階

公道



建物の在る部分6階

59.2.17

作製者

土地家屋調査士

昭和59年7月25日

縮尺

1/250

申請人

株式会社
代表取締役

縮尺

1/500

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊橋支局管轄)

令和7年6月19日

名古屋法務局

登記官

建物間取図（概略）



